

Heinersreuth

# Einfamilienhaus in ländlicher Umgebung in Heinersreuth

Objektnummer: 24093021



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**KAUFPREIS: 295.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 120 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 1.400 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 24093021 - 95500 Heinersreuth

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24093021 - 95500 Heinersreuth

## Auf einen Blick

Objektnummer	24093021
Wohnfläche	ca. 120 m <sup>2</sup>
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	5
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Baujahr	1960
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	295.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Nutzfläche	ca. 60 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 24093021 - 95500 Heinersreuth

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl	Energieausweis	BEDARF
Energieausweis gültig bis	09.04.2034	Endenergiebedarf	290.00 kWh/m <sup>2</sup> a
		Energie- Effizienzklasse	H

Objektnummer: 24093021 - 95500 Heinersreuth

## Die Immobilie



Objektnummer: 24093021 - 95500 Heinersreuth

## Die Immobilie



Objektnummer: 24093021 - 95500 Heinersreuth

## Die Immobilie



Objektnummer: 24093021 - 95500 Heinersreuth

## Die Immobilie





Objektnummer: 24093021 - 95500 Heinersreuth

## Die Immobilie



Objektnummer: 24093021 - 95500 Heinersreuth

## Die Immobilie



Objektnummer: 24093021 - 95500 Heinersreuth

## Die Immobilie



Objektnummer: 24093021 - 95500 Heinersreuth

## Die Immobilie



Objektnummer: 24093021 - 95500 Heinersreuth

## Die Immobilie



**VP VON POLL  
IMMOBILIEN**

**Immobilienbewertung –  
exklusiv und  
professionell.**

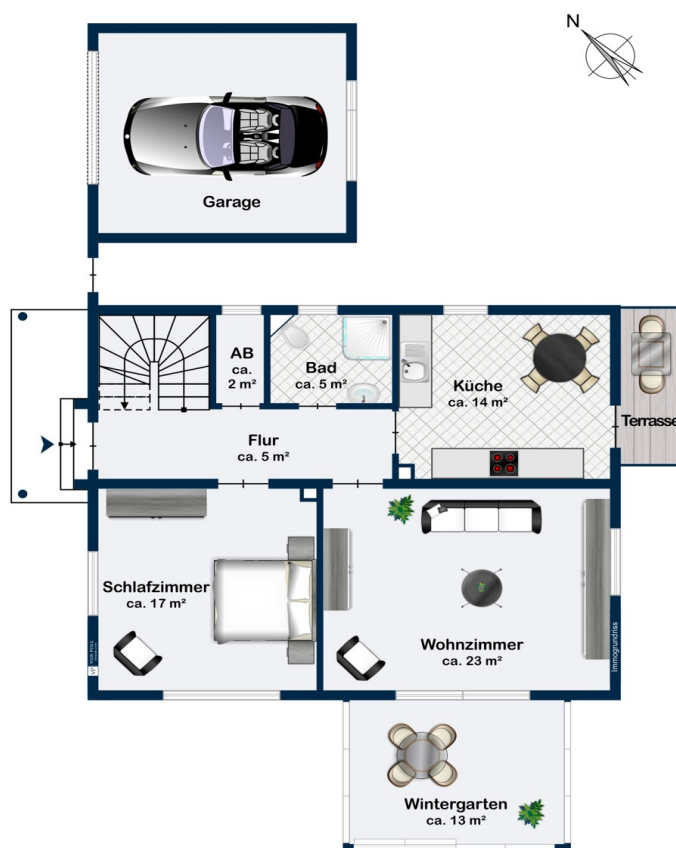
- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Objektnummer: 24093021 - 95500 Heinersreuth

## Grundrisse



Erdgeschoss

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24093021 - 95500 Heinersreuth

## Ein erster Eindruck

Das im Jahre 1960 errichtete Einfamilienhaus befindet sich in der Gemeinde Heinersreuth im Landkreis Bayreuth. Das Wohnhaus bietet auf ca. 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche genügend Platz für die Familie. Im Erdgeschoss befinden sich ein großzügiges Wohnzimmer mit Zugang zum Wintergarten, ein Schlafzimmer, eine Küche mit Zugang zur Terrasse, ein Badezimmer mit Dusche & WC und ein kleiner Abstellraum. Über eine Holzterrasse gelangt man in das Dachgeschoss, welches über ein Wohn-/Esszimmer mit Zugang zum Balkon, ein Schlafzimmer, eine Küche und ein Badezimmer mit Badewanne, Dusche & WC verfügt. Der Spitzboden ist teilweise ausgebaut. Im Kellergeschoss sind eine Waschküche mit WC, ein Vorratsraum und zwei Kellerräume. Auf dem insgesamt ca. 1.400 m<sup>2</sup> großen Grundstück sind ein großer Gartenanteil mit Geräteschuppen, ein gepflegtes Nebengebäude und eine Kfz-Garage vorhanden. Die Wohn- und Nutzfläche beläuft sich auf ca. 180 m<sup>2</sup>. Das Haus besitzt eine Öl-Heizung mit Einzelöfen und Warmwasserboiler. Für weitere Details kontaktieren Sie bitte Herrn Erwin Eberhardt, Immobilienmakler (IHK) unter der Mobil-Nr. 0160 2003006.

Objektnummer: 24093021 - 95500 Heinersreuth

## Ausstattung und Details

Aufteilung der Immobilie:

Erdgeschoss:

- \* großzügiges Wohnzimmer mit Zugang zum Wintergarten
- \* Schlafzimmer
- \* Küche mit Zugang zur Terrasse
- \* Badezimmer mit Dusche & WC
- \* kleiner Abstellraum

Dachgeschoss:

- \* Wohn-/Esszimmer mit Zugang zum Balkon
- \* Schlafzimmer
- \* Küche
- \* Badezimmer mit Badewanne, Dusche & WC
- \* teilweise ausgebauter Spitzboden

Kellergeschoss:

- \* Waschküche mit WC
- \* Vorratsraum
- \* zwei Kellerräume

Ausstattung:

- \* großer Gartenanteil mit Geräteschuppen
- \* gepflegtes Nebengebäude
- \* eine Kfz-Garage
- \* Öl-Heizung mit Einzelöfen & Warmwasserboiler

Für weitere Details kontaktieren Sie bitte Herrn Erwin Eberhardt, Immobilienmakler (IHK)  
unter der Mobil-Nr. 0160 2003006.



Objektnummer: 24093021 - 95500 Heinersreuth

## Alles zum Standort

Die Gemeinde Heinersreuth mit über 3.700 Einwohnern liegt im Regierungsbezirk Oberfranken. Die notwendigen Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie ein Allgemeinarzt, ein Zahnarzt, zwei Kindergärten und eine Grundschule sind vorhanden. Durch die gute Anbindung zur Bundesstraße B85 ist die Stadt Bayreuth in ca. 10 Minuten und die Stadt Kulmbach in ca. 20 Minuten zu erreichen. In der Region gibt es ein reichliches Angebot für Freizeit und Erholung, wie die Eremitage in Bayreuth, die Plassenburg in Kulmbach und das Teufelsloch im Heinersreuther Forst. Für Ausflüge laden zahlreiche Gastwirtschaften und Biergärten im Umkreis von Heinersreuth dazu ein, Wander- und Radwege ausführlich zu nutzen und in die typisch fränkische Gemütlichkeit einzutauchen.

Objektnummer: 24093021 - 95500 Heinersreuth

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 9.4.2034. Endenergiebedarf beträgt 290.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1960. Die Energieeffizienzklasse ist H.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw.

Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. **PROVISIONSHINWEIS:** Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss - eines MIETVERTRAGS keine

Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. - eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen. **HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw.

Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle

Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. **UNSER SERVICE FÜR SIE ALS**

**EIGENTÜMER:** Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 24093021 - 95500 Heinersreuth

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Mark Beyer

---

Hohenzollernring 73 Bayreuth  
E-Mail: [bayreuth@von-poll.com](mailto:bayreuth@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)